

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. MICHELE CUOCO

Oggetto : PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 256 / 2012

PROMOSSA DA :

CONTRO :

RELAZIONE

Benevento,

IL C.T.U.

Geom. Paolo Cagnale

ELENCO ALLEGATI

- 1)-Verbali di sopralluogo
- 2)-Documentazione fotografica immobili
- 3)-Estratto di mappa (Foglio n.9 di Amorosi)
- 4)-Visure storiche catastali immobili
- 5)-Planimetria catastale part.lla 54
- 6)-Grafici stato di fatto part.lla 927 sub 1-ex part.lla 54
- 7)-Ispezione ipotecaria
- 8)-Copia Atto di Compravendita,Notaio Prozzo Mario del 24.09.1976
- 9)-Ispezione cartacea estratto dell' Atto di compravendita Notaio Dente Francesco del 31.10.1991
- 10)-Attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi
- 11)-Copie Stralcio Piano di Recupero Comune di Amorosi (Tav.NN.10-13-14-15)
- 12)-Elaborato DOCFA-Variazione Catastale part.lla 927 sub 1 (ex part.lla 54)

PREMESSA:

1. INCARICO – QUESITI.

Il sottoscritto Geom. Paolo Cagnale, libero Professionista, con studio tecnico in Benevento alla via P. Saponaro civ. 2, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della provincia di Benevento al n. 763, è stato nominato esperto dalla S.V. Ill.ma, con ordinanza del 04.02.2014, notificatagli a mezzo e-mail il 26.02.2014 che fissava il giuramento e la formulazione del quesito il primo giovedì successivo alla comunicazione. Veniva altresì comunicata la fissazione della prima udienza di comparizione delle parti, alla data del 10.10.2014. Il giorno 27/02/2014 lo scrivente, dopo aver dichiarato la sua disponibilità ad accettare l'incarico, ha prestato il giuramento di rito, e la S.V. Ill.ma gli ha posto i seguenti quesiti:

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza o inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice, provveda il Tecnico (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), identificato catastalmente:

COMUNE	FG	PARTICELLA	SUB
Amorosi	9	927 (ex p.lla 54)	1
Amorosi	9	136	

- a. *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e, provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. *All'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di*

manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- c. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove sanabile),*
- d. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1000,00, il consulente è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l'eventuale omissione;*
- e. All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;*
- f. Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;*
- g. Ad acquisire ogni informazione concernente:*
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*
- *La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, Notaio, data e numero di registrazione e trascrizione , e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

h. alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

i. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi al conferimento dell'incarico, lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo riguardante gli atti di causa (Atto di pignoramento immobiliare, nota di trascrizione, certificazione notarile, istanza di vendita, titolo, ecc...), in data 27.02.2014, si è portato all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Benevento-Territorio-Servizi Catastali, per espletare le necessarie visure relative agli immobili oggetto di pignoramento. In particolare sono state effettuate e ritirate le seguenti visure : - Estratto di Mappa foglio n.9 di Amorosi ,visure storiche per immobile (pat.IIa n.54 e part.IIa n.136-f.n.9 di Amorosi), Scheda Planimetrica p.IIa 54 (oggi part.IIa 927 sub 1) ,nonché visure immobili ditte confinanti.

In data 04.03.2014, con accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi (BN), ha inoltrato richiesta di rilascio atti tecnici/amministrativi occorrenti per la verifica dei beni in questione sotto il profilo urbanistico. Di seguito, con fax del 22.06.2014, ha inoltrato all'U.T.C. dello stesso Comune, una ulteriore richiesta inerente la legge n.219/81 e s.m.i.- I predetti atti sono stati rilasciati in data 26.06.2014 con nota prot. 0006286.

In data 26.03.2014, previo avviso a mezzo racc.te A/R alle parti interessate, ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo presso l'immobile sito in Amorosi alla via Calore (part.lla 927 sub 1-ex part.lla 54), andato deserto per assenza dell'esecutato sig.ra [REDACTED] (Vedi Allegato N.1-Verbale di sopralluogo). In pari data, a chiusura del predetto sopralluogo, ha richiesto e ritirato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Amorosi certificato di residenza della sig.ra [REDACTED]

In data 23.04.2014, previo avviso alle parti interessate, ha proseguito le operazioni peritali con un secondo sopralluogo presso l'immobile sopraccitato, anch'esso andato deserto per assenza della debitrice esecutata ,sig.ra [REDACTED] (Vedi Allegato N.1-Verbale di sopralluogo n.2). Di seguito, lo scrivente, considerata la impossibilità di poter accedere agli immobili pignorati, per le motivazioni riportate nei verbali di sopralluogo n.1 e n.2, in data 05.05.2014, ha inoltrato al Giudice dell'Esecuzione regolare richiesta di nomina del Custode Giudiziario al fine di poter espletare le operazioni relative all'incarico affidatogli.

Con Ordinanza del 07.05.2014, il Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuoco, ha provveduto alla nomina dell'Avv. Alessandro Zolli quale Custode Giudiziario dei beni in parola, trasmessa allo scrivente a mezzo p.e.c. dalla Cancelleria del Tribunale di Benevento (Ufficio Esecuzioni Immobiliari). In attesa di essere contattato dal Custode Giudiziario, in data 20.05.2014, il sottoscritto si è portato all'Archivio Notarile di Benevento, per effettuare una ispezione cartacea relativa all'Atto di acquisto dell'immobile part.lla 54-foglio n.9 di Amorosi, del quale è stata ritirata copia. Successivamente, in data 21.05.2014, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha effettuato ispezione ipotecaria relativa alla sig.ra [REDACTED], nonché ispezione cartacea dell'atto di acquisto del terreno (part.lla n.136-f.9 di Amorosi) del Notaio Delli Veneri Luigi Michele del 15.04.1982.

In data 16.06.2014, a seguito di convocazione telefonica del Custode Giudiziario, avv. Zolli Alessandro, mi sono recato presso gli immobili pignorati siti in Amorosi alla via Calore, ma anche in questa circostanza l'accesso agli immobili non è avvenuto causa l'assenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED] Di seguito, il 19.06.2014, a seguito di ulteriore

convocazione da parte del Custode Giudiziario anzidetto,mi sono recato in Amorosi presso i predetti immobili per il prosieguo delle operazioni peritali.

Nell'occasione,la sig.ra [REDACTED] si è presentata e dietro invito dell'avv. Zolli Alessandro (Custode Giudiziario),ha consentito l'accesso agli immobili in parola.

In sua presenza,lo scrivente ha espletato le necessarie operazioni per lo svolgimento dell'incarico e riportate in dcttaglio nel Verbale di Sopralluogo n.3 (Allegato N.1).

In data 25.06.2014 ed in data 01.07.2014,sono state rispettivamente eseguite,presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (Agenzia Entrate di Benevento),due ispezioni cartacee,una relativa all'Atto di cessione di diritti immobiliari per Notaio Dente Francesco del 31.10.1991,l'altra relativa all'Atto di Compravendita per Notaio Maria Luisa D'Anna del 19.05.2010.

In data 26.06.2014,presso l'U.T.C. del Comune di Amorosi,è stata ritirata dal sottoscritto la documentazione tecnico/amministrativa richiesta il 04.03.2014.

Infine, il 21 Luglio 2014 è stata presentata e ritirata all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Benevento-Territorio-Servizi Catastali,la variazione catastale (Docfa per aggiornamento planimetria della part.lla n.927 sub 1-ex part.lla 54).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

3) Controllo completezza dei documenti di cui all'Art. 567 c.p.c.

Risposta:

La documentazione presente negli atti del fascicolo, di cui all'art. 567 del C.P.C., depositata in cancelleria il 21/09/2013, è costituita da CERTIFICAZIONE NOTARILE, redatta dal Notaio Luca Di Lorenzo, con riferimento al verbale di pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia delle Entrate, sezione Benevento Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17/09/2012 ai numeri 2280/2069. In essa vengono identificati i dati catastali con allegate visure storiche dei cespiti pignorati, nonché dichiarati sia la cronistoria dei titoli di provenienza, sia le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra citato. Pertanto è da ritenersi completa la documentazione prevista dall'Art. 567 del C.P.C.

4) Quesito a): esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini, ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e, provvedendo, previa

autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nel comune di Amorosi, provincia di Benevento, alla via Calore, così come riportati nei sopralluoghi effettuati.

Catastalmente sono così individuati:

COMUNE DI AMOROSI

- **N.C.E.U.:** FG 9 P.LLA 927 sub 1 (ex p.lla 54, soppressa a seguito di Variazione d'Ufficio per Bonifica Identificativo Catastale e Allineamento mappe), A/4 cl. 1, consistenza 3,5 vani Piano Terra e Primo, Rendita catastale € 95,80.
- **C.T. :** FG 9 P.LLA 136, Seminativo Arborato di Cl. 2, superficie ca 60, R.D. € 0.59 e R.A. 0.97.

Allo stato l'immobile, e precisamente la p.lla 927 sub 1 (ex p.lla 54), è costituita da un corpo di fabbrica indipendente, del tipo contiguo in linea, confinante:

NORD: con la strada Comunale Via Calore;

EST: con beni [REDACTED] ed altri (P.lla 927 sub 2 del Fg 9) ;

SUD: con la P.lla 136, in testa alla ditta [REDACTED], nonchè bene oggetto di pignoramento. (Vedi Estratto di mappa – **ALLEGATO N. 3**).

L'altro immobile, P.lla 136 del fg 9 di Amorosi, è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, attualmente destinato a giardino pertinenziale dell'abitazione (P.lla 927 sub 1), confinante :

NORD: con il sub 1 della p.lla 927, in testa alla ditta [REDACTED]

EST: con la p.lla ex 138 ora p.lla 55 e p.lla 137 del Fg 9 di Amorosi, in testa alla ditta [REDACTED]

SUD: con la P.lla 235 (acquedotto campano), in testa alla ditta [REDACTED]

(Vedi Estratto di mappa – **ALLEGATO N. 3**).

Per quanto concerne la formazione dei lotti per la vendita, tenuto conto che, la p.lla 136 del fg 9 di Amorosi è accessibile unicamente dall'abitazione (fg 9 p.lla 927) e, allo stato, come già descritto in precedenza, è destinata a giardino di pertinenza, si ritiene opportuno la formazione di un unico LOTTO, costituito dalle due p.lle del Fg 9 del Comune di Amorosi n. 927 sub 1 e 136.

Lotto	Comune	Foglio	Particelle
UNICO	Amorosi	9	927 sub 1 - 136

5) Quesito b): esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Risposta:

A) INDIVIDUAZIONE DEL BENE - DESCRIZIONE DEI LUOGHI – DATI CATASTALI – (LOTTO).

I beni componenti il lotto di vendita, p.lla 927 sub 1 e p.lla 136 del Fg 9 del Comune di Amorosi, sono costituiti da un fabbricato indipendente ad uso abitativo, di tipo popolare, con retrostante giardino pertinenziale (vedi DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – **ALLEGATO N.2** e **GRAFICI DELLO STATO DI FATTO – ALLEGATO N.6**). Detti beni sono situati in zona residenziale, a densità abitativa medio-bassa del comune di Amorosi, lungo una delle arterie principali, denominata “Via Calore”. La zona è ben esposta, dotata dei necessari servizi complementari alla funzione della stessa e, asservita dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria. I predetti cespiti sono catastalmente individuati come segue:

COMUNE DI AMOROSI

Catasto Fabbricati

- **Fg 9 P.lla 927 sub 1:** Abitazione di tipo Popolare (A/4) cl 1 e consistenza 3.5 vani; in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1000/1000;

Catasto Terreni

- **Fg 9 P.lla 136:** seminativo arborato di cl. 2, ca 60 R. D. € 0.59 e R. A. € 0.97 ;

in testa alla ditta [REDACTED] per la quota di 1000/1000.

Come già descritto in precedenza, nella risposta al quesito a), al punto 4., i beni di che trattasi confinano:

Fg 9 P.lla 927 sub 1 a NORD con la strada Comunale Via Calore, ad EST con beni [REDACTED] ed altri (P.lla 927 sub 2 del Fg 9) ed infine a SUD con la P.lla 136, in testa alla ditta [REDACTED], nonchè bene oggetto di pignoramento.

Fg 9 P.lla 136 a NORD con il sub 1 della p.lla 927, in testa alla ditta [REDACTED] ad EST: con la p.lla ex 138 ora p.lla 55 e p.lla 137 del Fg 9 di Amorosi, in testa alla ditta [REDACTED], e a SUD: con la P.lla 235 (acquedotto campano), in testa alla ditta [REDACTED]

A1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – (LOTTO)

FABBRICATO ABITATIVO (Fg 9 P.lla 927 sub 1- ex p.lla 54)

❖ Caratteristiche strutturali – Finiture esterne

Come si evince dai grafici dello stato di fatto (Vedi **ALLEGATO N.6**), il fabbricato abitativo, facente parte dei beni pignorati, è del tipo economico, ed è costituito da un corpo di fabbrica a pianta pressoché regolare quadrangolare, in linea e contiguo con altri fabbricati. Esso si eleva in verticale su due livelli, piano terra e piano primo, con sovrastante soffitta, collegati da una scala interna posta sul lato sinistro rispetto all'ingresso dell'immobile. La struttura portante è in muratura di tufo a spessori variabili; i solai di interpiano sono in ferro e tavelloni mentre, la copertura in parte è realizzata a ad una falda ad inclinazioni diverse, sul lato prospiciente "Via Calore", impermeabilizzata con guaina bituminosa, ed in parte realizzata a terrazzo praticabile con affaccio sul giardino pertinenziale (P.lla 136). Il tetto di copertura non è provvisto di canali di gronda ma solo di discese pluviali, a mezzo delle quali vengono smaltite le acque meteoriche. L'aggetto del balcone al primo piano nonché i cornicioni del tetto sono costituiti da solette in calcestruzzo, solo il cornicione che affaccia su Via Calore è ricoperto di manto di tegole marsigliesi. La scala interna è composta da rampe con soletta realizzata in calcestruzzo e gradini riportati. Le tramezzature divisorie sia al piano terra che al primo piano sono in mattoni forati da cm 8. Le due facciate del fabbricato sono rifinite con intonaco del tipo strallato.

❖ Accessi e destinazione d'uso

L'ingresso al fabbricato in parola avviene dal portoncino prospiciente la strada Comunale "Via Calore", dal quale ci si immette nei vani del piano terra (soggiorno, cucina e wc) e, a mezzo del vano scala, ai piani superiori (camere, bagno e soffitta).

❖ Caratteristiche distributive – Esposizione

L'unità abitativa sopra citata è così distribuita:

al PIANO TERRA sono ubicati un vano soggiorno comunicante con una cucina ed un wc con antistante disimpegno. Il soggiorno è dotato di una finestra con affaccio su Via Calore mentre, gli altri due accessori (cucina e w.c.) sono dotati di finestre poste ad intradosso del solaio di interpiano e che, prendono luce dal giardino di pertinenza posteriore. L'altezza utile interna dei predetti vani è rispettivamente di mt 2.60 per i soggiorno, mt 3.18 per la cucina e di mt 3.13 per i wc. Per quanto concerne l'altezza utile del vano soggiorno, essa risulta inferiore in quanto è stata realizzata una controsoffittatura con pannelli.

Al PIANO PRIMO, con accesso dalla scala interna, sono ubicati un vano letto, un disimpegno ed altre due piccole camere adiacenti al bagno situato centralmente. Il disimpegno è dotato di affaccio sulla strada comunale "Via Calore" a mezzo di un balconcino, mentre il vano letto e la scala sono dotate di finestre, anch'esse prospicienti Via Calore. La piccola camera posta sul lato destro ed il bagno, sono dotate di finestre con affaccio sul giardino di pertinenza mentre, dall'altra piccola camera, posta sul lato sinistro, a mezzo di un balcone e di scaletta esterna in muratura, si accede al predetto giardino (part.IIa n.136). Le altezze utili interne dei vani letto, disimpegno e delle due piccole camere sono di mt 2.90 mentre, il bagno ha un'altezza di mt 2.30 in quanto la pavimentazione è stata rialzata rispetto alle altre, con la realizzazione di due gradini. L'esposizione e l'illuminazione sono sostanzialmente buone e l'affaccio prevalente è sul fronte ovest, verso via Calore.

Al PIANO SOTTOTETTO invece è ubicata la soffitta dotata di un lucernario posto sul fronte ovest nonché, di un balcone a mezzo del quale si accede al terrazzo sovrapposto in parte ai vani sottostanti, e precisamente sulle due piccole camere ed il bagno.

Per quanto riguarda la funzionalità globale del fabbricato abitativo, sopra menzionato, la stessa è da ritenersi discreta , in considerazione che la distribuzione dei vari ambienti avviene in verticale, su due livelli, collegati dalla scala interna e che non consente di migliorarne la funzionalità.

❖ Caratteristiche di finiture interne

Dagli accertamenti a vista e relativa documentazione fotografica effettuati in sede di sopralluogo, i materiali impiegati e le finiture dei vari ambienti, sono caratteristici delle costruzioni economiche dell'epoca e vengono di seguito descritte:

- **Intonaci:** in parte del tipo strallato (pareti dei vani cucina, wc, disimpegno letto, due piccole camere e soffitta) ed in parte del tipo liscio (ai soffitti di tutti i vani , ed alle pareti dei vani soggiorno e cucina);
- **Tinteggiature:** con idropittura, realizzate solo sulle pareti e sui soffitti ad intonaco liscio;
- **Pavimenti:** nei vani soggiorno, wc, cucina, disimpegno, letto, due piccole camere e soffitta, sono in gres maiolicato colorate; nei vani ingresso, sottoscala, pedate e pianerottoli del vano scala sono in cotto; sul balconcino al piano primo sono in lastre di marmo bianco mentre, sul terrazzo e sul e copri muro del muretto di recinzione dello stesso terrazzo, sono in gres per esterni;
- **Rivestimenti:** presenti lungo una delle pareti della cucina e sulle pareti del wc al piano terra e del bagno al primo piano, sono in gres maiolicato colorate;
- **Infissi interni: (porte)** in legno tamburato ad un'anta nei vani Wc al piano terra, nella piccola camera al piano primo sul lato destro, e nella soffitta; invetriata in legno ad un'anta nel vano letto, in pvc del tipo a fisarmonica nel bagno e nella piccola camera lato sinistro;
- **Infissi esterni:** in ferro lavorato con sopra luce e vetri semplici per il portoncino d'ingresso a piano terra, in alluminio anodizzato con vetri semplici per tutti i vani, solo l'infisso nel vano soggiorno a piano terra è munito di grata in ferro esterna; inoltre, tutti gli infissi in alluminio sono dotati di avvolgibili in p.v.c. del tipo normale;

❖ **Impianto idrico – fognario**

Approvvigionamento idrico da rete comunale. Gli impianti di adduzione e scarico dei servizi (wc, bagno e cucina), sono eseguiti sotto traccia e, per tanto, non è stato possibile accertarne la tipologia dei materiali impiegati. L'impianto di scarico risulta collegato alla fogna comunale. Gli apparecchi igienico – sanitari del wc e del bagno, sono in porcellana vetrificata, completi di rubinetteria di tipo normale. A differenza del wc dotato solo di vaso e lavabo, il bagno al primo piano è munito anche di bidet e vasca di dimensioni ridotte.

❖ **Impianto elettrico**

Risulta eseguito sotto traccia in tutti gli ambienti, con punti luce e punti presa ma, non provvisto di quadro elettrico con magnetotermici differenziali e salvavita.

❖ **Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda**

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso risulta realizzato con rete di distribuzione sotto traccia, in parte con elementi del tipo termoconvettori ed in parte con elementi radianti in ghisa, presenti in tutti gli ambienti. Essi sono alimentati mediante caldaia termica murale, approvvigionata con bombole a G.P.L., situata nel vano wc al piano terra. La produzione dell'acqua calda invece, avviene a mezzo di scaldabagno elettrico, anch'esso situato nel predetto

vano wc al piano terra. Infine, nella cucina sono presenti un caminetto in mattoni ed un forno in muratura, tipici di quell'epoca, con canne fumarie fuoriuscenti rispettivamente sul terrazzo e sul tetto di copertura.

❖ Stato di manutenzione e conservazione

Dagli accertamenti a vista, effettuati in sede di sopralluogo, sono stati riscontrati dei difetti alle facciate sterne del fabbricato. In particolare modo agli intonaci, dove si notano delle macchie di umidità all'altezza del cornicione lato destro nonché, macchie di umidità di risalita, lungo la zoccolatura del fabbricato, con conseguente deterioramento dell'intonaco stesso. Sulla facciata posteriore, verso il giardino, l'intonaco risulta deteriorato a causa delle aggressioni di agenti atmosferici esterni e per lo più caduto. All'interno del fabbricato, nella zona dei servizi al piano terra, sono presenti evidenti macchie di umidità pregresse causate, da infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti dal terreno del giardino retrostante. Nella soffitta (sottotetto), a parte delle pareti, si notano segni di umidità dovute presumibilmente ad una insufficiente impermeabilizzazione del tetto. In alcuni ambienti, gli intonaci alle pareti presentano segni di vetustà. Infine gli impianti devono essere revisionati, in particolare quello elettrico che deve essere adeguato alle norme vigenti. Il tutto si evince dall'allegata documentazione fotografica riportata su cd.

In conclusione, il fabbricato di che trattasi, allo stato occupato dalla proprietaria esecutata, in considerazione che, negli anni non è stato interessato da interventi manutentivi per garantire una piena funzionalità, si presenta nel complesso in uno stato di conservazione mediocre, sia per la parte interna che per la parte esterna. Si fa rilevare che, lo stato di fatto avanti descritto (VEDI GRAFICI DELLO STATO DI FATTO- **ALLEGATO N.6**) non corrisponde planimetricamente a quanto riportato nella scheda planimetrica, presentata in data 31/10/1955 PROT. NN. 22340, al Catasto Fabbricati (**ALLEGATO N.5-**). Le difformità di cui, saranno descritte, nello specifico, nei paragrafi che seguiranno.

❖ Superficie dell'immobile

In sede di sopralluogo effettuato, si è proceduto al confronto delle dimensioni, sulla scorta della già citata scheda planimetrica catastale del 31/10/1955 (**ALLEGATO N.5**), con quelle rilevate sul posto ed indicate nei grafici dello stato di fatto (**ALLEGATO N.6**). Dal raffronto delle sopra citate planimetrie (STATO DI FATTO – PLANIMETRIA CATASTALE), sono state riscontrate alcune difformità che, in particolare riguardano sia la sagoma, sia la diversa distribuzione degli

spazi interni. Per quanto sopra, sono state eseguite le misurazioni delle superfici nette dei vari ambienti oltre che, al calcolo della superficie commerciale.

La Superficie Commerciale è stata così calcolata:

Superficie coperta

100% della superficie calpestabile (Sr compreso il vano scala);:

100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);

100% delle superfici delle pareti portanti (per immobile autonomo);

50% della superficie lorda della soffitta.

Calcolo della Superficie Commerciale (Superficie Lorda Vendibile – S.L.V.)

PIANO TERRA

- S.L. = $8,77 \times 9,66 = 84,72$ mq

PIANO PRIMO

- S.L. = $(6,22 \times 5,95) + (8,77 \times 3,71) = 69,54$ mq
- Balcone: S.L. = $(2,40 \times 0,80) \times 25\% = 0,48$ mq

PIANO SOTTOTETTO

- Soffitta: S.L. = $[(8,77 \times 1,95) + (5,92 \times 4,78)] \times 50\% = 22,70$ mq
- Terrazzo: S.L. = $(8,95 \times 3,05) \times 25\% = 6,82$ mq

Totale Superficie Commerciale (S.L.V.)

$$= 84,72 \text{ mq} + 69,54 \text{ mq} + 0,48 \text{ mq} + 22,70 \text{ mq} + 6,82 \text{ mq} = 184,26 \text{ mq}$$

TERRENO (Fg 9 P.IIa 136)

❖ **Caratteristiche – accessi - stato di conservazione e destinazione Urbanisti**

Trattasi di piccola zona di terreno, di forma per lo più regolare e pianeggiante, retrostante il fabbricato (p.IIa 927 sub 1), descritto in precedenza. Allo stato attuale, il terreno di che trattasi,

si trova, altimetricamente ad una quota di + 2,20 mt, rispetto alla quota del piano terra del fabbricato abitativo, ed è destinato a giardino.

Come già detto in precedenza, l'accesso avviene unicamente dal piano primo del fabbricato in parola, a mezzo di una scaletta, composta da due gradini e un marciapiede in cls che, si sviluppa ai piedi e su tutta la lunghezza del fabbricato, antistante il balcone della piccola camera posta sul lato sinistro.

Nel predetto giardino sono presenti: delle piccole aiuole, delimitate da mattoni pieni, nelle quali sono stati piantati alcuni alberi da frutto, di cui arancio, mandarino e nespolo. La zona centrale invece, risulta pavimentata con mattonelle in cotto. Allo stato in parte dissestata.

I confini sono materializzati mediante una recinzione in ferro, posta sui lati destro e sinistro della particella in oggetto, di altezza pari a mt 1,70, al quanto vetusta, nonché, in corrispondenza del confine sud – ovest (p.lla 235 – Acquedotto Campano) lo stesso è materializzato a mezzo di paletti in cls. Di altezza circa mt. 2,00.

Il tutto appare in uno stato conservativo mediocre poiché, privo delle necessarie operazioni manutentive.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona in questione, come si evince dalla TAVOLA N. 13 del PIANO di RECUPERO del Comune di Amorosi, ricade in ZONA “A” (VEDI ALLEGATO N. 11).

- 6) Quesito c): Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove sanabile).**

Risposta:

Per verificare la conformità urbanistica, ed accertare l'esistenza del titolo abilitativo, relativo al cespite in parola (p.lla 927 sub 1 ex p.llaa 54 del Fg 9 del Comune di Amorosi), lo scrivente ha eseguito le opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Amorosi, con rispettive richieste del 04/03/2014 PROT. N. 2457 ed del 23/06/2014 . Con attestazione del 26/06/2014 PROT. N. 0006286, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico , Arch. Giovanni Ragone, comunica che, “*da una ricerca effettuata negli atti d'ufficio e, nello specifico, nei Registri Edilizi Cronologici, nel*

periodo intercorrente dal 15/04/1977 alla data odierna, nel Registro Legge 219/81 e Legge 119/86, Registro Pratiche di Condono, non risulta prodotta alcuna richiesta di Concessione Edilizia, né pratica di Ristrutturazione di fabbricato, né Condono da parte del signor

“ Altresì rilascia, in copia:

- **STRALCIO DEL PIANO DI RECUPERO - TAVOLE NN. 10 -13- 14 e 15**, approvato con D.P.G.R. n. 829 del 20/07/1988, attualmente in vigore e nel quale:

- Il fabbricato riportato in catasto al fg 9 p.lla 927 sub1 (ex 54) ricade in ZONA “A” nella quale sono consentiti i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei loro spazi di pertinenza;*
- *Restauro conservativo degli edifici e dei loro spazi di pertinenza;*
- *Risanamento ambientale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza;*
- *Ristrutturazione edilizia parziale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza;*
- *Ristrutturazione edilizia integrale degli edifici e dei loro spazi di pertinenza;*
- *Ristrutturazione urbanistica;*

- Il terreno riportato in catasto terreni al fg 9 p.lla 136 ricade in ZONA “A” – *aree d’uso privato destinate esclusivamente a pertinenza: orti, giardini e piazzali.* (Vedi **Allegato N.11**)

Come già specificato nei paragrafi precedenti, nella descrizione del bene (risposta al quesito b), in sede di sopralluogo lo scrivente, ha riscontrato delle difformità tra la planimetria catastale agli atti del 1955 e lo stato attuale (vedi grafici stato di fatto-allegato n.6), riguardanti:

PIANO TERRA

- Nella zona retrostante, in luogo della tettoia aperta cortile, è stato realizzato un vano adibito a cucina; e nel ex deposito è stato creato un wc con antistante disimpegno, un forno in muratura , dotati di finestre poste all’intradosso del solaio.

PIANO PRIMO

- Nella zona retrostante, centralmente alle due piccole camere, sul terrazzino, è stato ricavato un bagno con antistante disimpegno, dotato di finestra. Nella camera lato sinistro la finestra è stata trasformata in balcone, per l’accesso al giardino retrostante. Nella zona anteriore, è stata realizzata una tramezzatura divisoria, con creazione di un

disimpegno e adiacente vano letto, nel quale è stata aperta una finestra, prospiciente via Calore.

PIANO SOTTOTETTO

- Nel solaio di copertura è stato realizzato un piccolo lucernario ed inoltre, è stato aperto un balcone di accesso al terrazzo che, allo stato ricopre parte dei vani sottostanti (bagno e la piccola camera lato destro). L'altezza della soffitta non è stata modificata.

Orbene, in conseguenza alle difformità riscontrate, tra lo stato di fatto e la planimetria risalente al 1955, poiché non si hanno dati certi per risalire all'epoca della realizzazione delle stesse, il sottoscritto ha ritenuto opportuno esaminare cronologicamente gli Atti di Compravendita relativamente al cespite oggetto di pignoramento con riferimento alla planimetria catastale agli atti. Il fabbricato in parola, ex p.lla 54 del fg 9 ora p.lla n. 927 sub 1 risulta, come da visura catastale e planimetria agli atti, censito al N.C.E.U. dal 1955: SCHEDA PLANIMETRICA presentata in data 31/10/1955 PROT. N. 22430 in testa alla ditta [REDACTED] ed altri fu [REDACTED] (VEDI ALLEGATO N.5- SCHEDA PLANIMETRICA).

1. Atto del 24/09/1976 PROT. N. 121898/6899

Il signor [REDACTED] (padre della Signora [REDACTED], debitrice esecutata), con Atto del Notaio Mario Prozzo, del 24/09/1976 PROT. N. 121898/6899, acquista il bene in questione, allora p.lla n. 54 del Fg 9 del Comune di Amorosi, oggi p.lla n. 927 sub 1 del medesimo foglio, dal Signor [REDACTED]. Il bene così come descritto nell'atto citato è costituito da: "una vecchia casa di abitazione, sita in Amorosi, alla via Calore n. 124, composta nell'intero da due vani, uno terraneo e l'altro soprastante con accessori". Nel presente atto emerge che, l'anno di costruzione dell'immobile è antecedente all'anno 1942 poiché, il suddetto bene fu trasferito al signor [REDACTED] in virtù di Successione paterna, apertasi il 2 Giugno 1942. (**Vedi Allegato n.8**)

2. Atto del 31/10/1991 REP. N. 80220

Successivamente, il signor [REDACTED], con Atto per Notaio Francesco Dente del 31/10/1991 REP. N. 80220, cede e trasferisce alle Signore, nonché figlie, [REDACTED] e [REDACTED], la quota di proprietà relativa al fabbricato in esame descritto come segue: "villino costituito da piano terra, primo e sottotetto; il piano terra è composto da una camera, ingresso e servizio, il piano primo da tre camere, bagno e giardino, mentre il

sottotetto da un unico locale, in Catasto alla partita 372, Fg 9 P.IIa n. 54, via Calore 124, piano terra, primo e sottotetto categoria A/4 cl 1, vani 3,5, R.C. lire 294; mentre il giardino in Catasto Terreni, partita n. 6957 Fg 9 p.IIa n. 136, ca 60 cl 2. ”. Nel presente Atto, la parte cedente, [REDACTED], in relazione alla Legge 28 febbraio n. 47 del 1985 dichiara che, quanto alienato è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 e che non ha subito modificazioni.

Quanto sopra è stato accertato con ISPEZIONE CARTACEA, presso l’Ufficio Provinciale di Benevento Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25/06/2014 (VEDI **ALLEGATO N.9**).

Negli atti di compravendita sopra citati **emerge che:**

le incongruenze rilevate dallo scrivente, avanti descritte, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del 1955, mai aggiornata, come dichiarato nell’Atto del 1991 stesso dal Signor [REDACTED] (ex proprietario), sono state realizzate antecedente al 1967, per le quali, ai sensi della LEGGE 47/85 non è stato richiesto alcun Titolo Autorizzatorio.

Alla luce di tanto, per quanto dichiarato dal Cedente Signor [REDACTED] lo stato di fatto attuale non ha subito alcuna modifica, e pertanto le difformità riscontrate dallo scrivente sono solo relative al mancato aggiornamento della planimetria catastale del 1955, per la quale si rende opportuno l’aggiornamento stesso.

7) Quesito d) All’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1000,00, il consulente è autorizzato a richiedere l’anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, segnalando al GE l’eventuale omissione;

risposta:

Nell’Atto di Pignoramento depositato nel fascicolo e trascritto in data 17/09/2012 – REG. CRON. N. 2280 REG. DEP. N. 2069, a favore del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] e contro [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], i beni di che trattasi, da visure catastali espletate presso l’Agenzia

delle Entrate- Ufficio Provinciale Benevento territorio (**ALLEGATO N.4**), sono così identificati catastalmente:

1. C.F. Comune di Amorosi (Bn)

Fg 9 p.lla 927 sub 1 (ex p.lla 54 del Fg 9), Cat. A/4 cl. 1, consistenza vani 3.5, R.C. € 95.80;

indirizzo: Via Calore, 124 – Piano T-1;

intestato: [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED]
proprietà: 1/1.

2. C.T. Comune di Amorosi (Bn)

Fg 9 p.lla 136, Cl. Seminativo Arbor. 2, di ca 60, R.D. € 0.59 – R.A. € 0.37;

intestato: [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED]
proprietà: 1/1.

❖ **Aggiornamento Catastale**

Dalle misurazioni e verifiche effettuate sulla corrispondenza dei dati contenuti nelle visure catastali e relativa scheda planimetrica del 1955, si è potuto rilevare che il fabbricato in parola (p.lla 927 sub 1 ex p.lla 54) presenta delle difformità rispetto allo stato attuale, che si riportano qui di seguito:

PIANO TERRA

- Nella zona retrostante, in luogo della tettoia aperta cortile, è stato realizzato un vano adibito a cucina; e nel ex deposito è stato creato un wc con antistante disimpegno, un forno in muratura, dotati di finestre poste all'intradosso del solaio.

PIANO PRIMO

- Nella zona retrostante, centralmente alle due piccole camere, sul terrazzino, è stato ricavato un bagno con antistante disimpegno, dotato di finestra. Nella camera lato sinistro la finestra è stata trasformata in balcone, per l'accesso al giardino retrostante. Nella zona anteriore, è stata realizzata una tramezzatura divisoria, con creazione di un disimpegno e adiacente vano letto, nel quale è stata aperta una finestra, prospiciente via Calore.

PIANO SOTTOTETTO

Nel solaio di copertura è stato realizzato un piccolo lucernario ed inoltre, è stato aperto un balcone di accesso al terrazzo che, allo stato ricopre parte dei vani sottostanti (bagno e la piccola camera lato destro). L'altezza della soffitta non è stata modificata.

Pertanto, lo scrivente, così come richiesto dal quesito stesso, al fine di rendere possibile l'esatta identificazione del bene, ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale dell'immobile sopra citato con redazione e presentazione del seguente Atto di Aggiornamento:

CATASTO FABBRICATI

Dichiarazione di variazione con "Procedura Docfa" per Aggiornamento di Planimetria.

I dati catastali dell'immobile in parola, dopo il suddetto aggiornamento sono i seguenti(VEDI ALLEGATO N.12):

Comune di Amorosi P.lla 927 sub 3 Fg 9, Cat A/4 Cl 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 177,92, Via Calore, Piano T – 1 – 2.

8) Quesito e) All'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

risposta:

A seguito del sopralluogo avvenuto alla presenza della proprietaria esecutata, Signora [REDACTED] nonché del custode Giudiziario, Avv. Zolli Alessandro, il sottoscritto ha proceduto alla verifica dello stato di possesso degli immobili oggetto di pignoramento, che si indicano qui di seguito.

L'immobile ubicato nel Comune di Amorosi, alla via Calore n. 116, identificato catastalmente al Fg 9 p.la 927 sub 1(ex p.la 54), di proprietà del debitore esecutato, è costituito da un fabbricato ad uso abitativo, nonché di altro immobile p.la 136 Fg 9 di Amorosi, adibito a giardino che, allo stato risultano occupati dal debitore stesso (Signora [REDACTED] e non da terzi, e quindi, liberi da vincoli locatizi.

9) Quesito f) Alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

risposta:

Sull'immobile innanzi descritto, sulla scorta dei documenti e dalle allegate visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Benevento – Servizio di Pubblicità Immobiliare (**ALLEGATO N.7**), gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

Elenco omonimi

Luogo di nascita

Data di nascita Sesso F Codice fiscale

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 09/11/1991 - Registro Particolare 8643
Registro Generale 10103;
ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in AMOROSI (BN);
- 2. ISCRIZIONE CONTRO** del 09/11/1991 - Registro Particolare 852 Registro
Generale 10104;
Pubblico Ufficiale DENTE FRANCESCO REP. N. 80221 de 31/10/1991
IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AMOROSI (BN).
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 498 del 12/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 15/06/2009 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007-Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- 3. TRACSRIZIONE CONTRO** del 12/10/2001-Registro Particolare 9443
Registro Generale 11082;
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REP. 2390/2000 del 22/11/2000
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in AMOROSI (BN).
 1. Annotazione n. 4000 del 20/03/2009 (CANCELLAZIONE).

- 4. ISCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2006 - Registro Particolare 2938 Registro Generale 11410;
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. REP. 161731/71 del 19/07/2006
IPOTEGA LEGALE – IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
MOD. DAL D.LGS 46/99N E DAL D,LGS. 193/01
Immobili siti in AMOROSI (BN).
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1123 del 01/07/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- 5. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/06/2010 -Registro Particolare 5304
Registro Generale 7432;
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA REP. 99879/38555 del 19/05/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in AMOROSI (BN).
SOGGETTO ACQUIRENTE
- 6. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2010** - Registro Particolare 1087 Registro Generale 7433;
Pubblico ufficiale D'ANNA MARIA LUISA REP. 99879/38555 del 19/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in AMOROSI (BN).
SOGGETTO DEBITORE
- 7. TRACSRIZIONE CONTRO** del 20/11/2010 - Registro Particolare 10165
Registro Generale 12479;
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE REP. 2280 del 19/091/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in AMOROSI (BN).

10) Quesito g) Ad acquisire ogni informazione concernente:

- **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**

- **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- **Eventuali cause in corso;**
- **La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, Notaio, data e numero di registrazione e trascrizione , e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;**

risposta:

Trattandosi di un fabbricato contenente un'unica unità immobiliare indipendente (p.lla 927 sub 1), con annesso giardino (p.lla 136), allo stato non risultano spese di gestione o manutenzione, ne tantomeno spese condominiali ed eventuali cause in corso.

Per quanto concerne l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, dalla Certificazione del Notaio Luca Di Lorenzo, contenuta negli atti del fascicolo, si evince che, i beni pignorati (p.lle 927 sub 1 e 136 del Fg 9 di Amorosi), appartengono in piena proprietà alla Signora [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED]

I predetti cespiti sono pervenuti alla stessa con ATTO DEL NOTAIO MARIA LUISA D'ANNA DEL 19/05/2010, trascritto il 18/06/2010 ai NN: 7432/5304, con il quale [REDACTED], ha venduto a [REDACTED] la quota di proprietà di 1/2 a lei spettante sulle unità immobiliari sopra citate (p.lle nn. 927 sub 1 e 136).

I precedenti proprietari nel ventennio dei cespiti oggetto di pignoramento sono:

- I [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] che, con Atto del Notaio Francesco Dente, trascritto il 09/11/1991 ai nn. 10103/8643, con il quale, lo stesso ha venduto alle figlie [REDACTED] e [REDACTED] i diritti di comproprietà pari a 4/6 delle unità immobiliari di che trattasi.

11) Quesito h) alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima,

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

risposta:

CRITERIO E METODO DI STIMA

Ai fini della valutazione dei beni oggetto di pignoramento (p.lle nn. 927 sub 1 ex 54 e 136 del Fg 9 di Amorosi), lo scrivente, considerate le caratteristiche degli immobili, già descritte nella risposta al Quesito b), paragrafo A1 (Descrizione fabbricato abitativo e terreno), ha ritenuto opportuno proceder alla **Stima separata** dei beni stessi, applicando procedimenti diversi di valutazione, per poi individuare il *Valore Finale Complessivo (Vf)* degli immobili in parola.

In particolare, per quanto concerne la valutazione del “Fabbricato ad uso abitativo”, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del *Valore di Mercato (Vm)*, adottando il metodo di ***Stima Sintetico Comparativa***.

Per quanto riguarda invece la valutazione del terreno (adibito a giardino), è stato adottato il criterio di valutazione con ***Stima del Valore al mq.***

Stima Fabbricato ad uso abitativo (Fg 9 p.lla 9227 sub 1 ex 54)

Come già detto, per la determinazione del Valore di mercato (Vm) del bene in epigrafe, si è proceduto con il metodo di Stima “*Sintetico Comparativa*”, assumendo quale parametro tecnico la “*Superficie*”, confrontando il bene in esame con altri beni simili, compravenduti nella stessa zona, acquisendo il relativo prezzo a mq di superficie.

Per l'applicazione di tale metodo, vengono considerate alcune caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) dell'immobile quali: la tipologia, la localizzazione, la presenza di servizi, lo stato di manutenzione, la dimensione, determinando così il “*Coefficiente di Ragguaglio K*” da applicare al prodotto delle “*Superfici Lorde Vendibili*” (S.L.V.) per il “*Prezzo Medio di Mercato*” (Pm) al mq.

Per la determinazione del “*Prezzo Medio di Mercato*” (Pm), sono state svolte opportune indagini, tendenti a ricercare i valori medi, attraverso l'indagine diretta del mercato locale, consultando agenzie immobiliari presenti sul territorio, mediati ulteriormente con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Benevento Territorio per il Comune di Amorosi, aggiornate al secondo semestre 2013.

- **SUPERFICI LORDE VENDIBILI**

La superficie lorda vendibile (S.L.V.) coperta, è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali (trattandosi di immobile indipendente) mentre, quella delle superfici scoperte è stata calcolata ridotta, al 25% per i balconi e al 50% per il sottotetto (soffitta), per cui si ottengono:

PIANO TERRA

- S.L.= 84,72 mq

PIANO PRIMO

- S.L.=69,54 mq
- Balcone: S.L.= 0,48 mq

PIANO SOTTOTETTO

- Soffitta: S.L.= 22,70 mq
- Terrazzo: S.L.= 6,82 mq
- **Totale Superficie lorda Vendibile (S.L.V.)= 184,26 mq**

○ DETERMINAZIONE DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO (P_m) AL MQ

Per la determinazione del prezzo medio di mercato al mq (P_m), come innanzi detto, si è fatto riferimento al prezzo medio di mercato riferito agli immobili che si trovano in normale stato conservativo, di beni immobili simili, per cui si ha:

Abitazione di tipo economico

- P_m (OMI) = (830 + 1000) * 1/2 = €/mq 915,00
- P_m (Agenz. Immob.) = €/mq 750,00

P_m (€/mq)= (915 + 750)*1/2= 832,50 €/mq;

○ DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO

Il coefficiente di ragguaglio (K), da applicare ai prezzi medi di mercato, è stato determinato tenendo conto della “tipologia dell’immobile”, del suo “contesto insediativo”, delle sue “caratteristiche e stato di manutenzione” e della sua “dimensione”, per cui si ha:

a) Fabbricato ad uso Abitativo - Coefficiente di ragguglio K

<i>Caratteristiche</i>	<i>Coefficienti di ragguglio (K)</i>
<i>Tipologia edilizia</i>	<i>0.9</i>
<i>Contesto insediativo</i>	<i>1</i>
<i>Caratteristiche e stato manutenzione</i>	<i>0.7</i>
<i>Superficie</i>	<i>0.9</i>
<i>Coefficiente risultante</i>	<i>Kf = 0.567</i>

○ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

il Valore di Mercato (Vm) è dato dal prodotto della Superficie Lorda Vendibile (S.l.v.) per il Prezzo Medio di Mercato (Pm), per il coefficiente di ragguglio, per cui si ha:

$$\mathbf{Vm = Slv \times K \times Pm = mq\ 184,26 \times 0.567 \times 832,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 86\ 975,79}$$

Stima terreno (Fg 9 p.lla 136)

Il terreno, di esigua estensione pari a mq 60 (Sn), allo stato attuale è adibito a giardino, comunicante con l'abitazione, come già descritto precedentemente al paragrafo A1 – Descrizione dei beni, si trova in uno stato conservativo mediocre.

Pertanto, per quanto sopra esposto, per lo stesso, è stato ricavato il valore Medio (Vu) pari a €/mq 18 derivante, dai valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*V.a.m.* = *Valore agricolo medio*) e quelli del mercato immobiliare presenti sul territorio di Amrosi (*Vu agenzia*).

$$V.a.m. = \text{€/mq } 16,00;$$

$$Vu_{\text{agenz}} = \text{€/mq } 20,00;$$

○ DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO Vu

$$Vu = \frac{1}{2} \times (V.a.m + Vu_{\text{agenz}}) = (\text{€/mq } 16,00 + \text{€/mq } 20,00) \times \frac{1}{2} = \text{€/mq } 18,00;$$

○ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO Vm

$$\mathbf{Vm = Vu \times Sn = \text{€/mq } 18,00 \times 60 = \text{€ } 1080,00}$$

• VALORE FINALE COMPLESSIVO

Il *Valore Finale Complessivo dell'immobile (V.F.C.)* è dato dalla somma del Valore di Mercato del Fabbricato ad uso Abitativo (Vm) e il Valore di Mercato del Terreno (Vm 1).

$V_m = € 86 975,79;$

$V_m 1 = € 1080,00;$

$V.F.C. = € 86 975,79 + 1080,00 = € 88 055,79 = € 88 056,00$ (arrotondamento per eccesso).

12) Quesito i) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

risposta:

Dalla documentazione in atti emerge che, gli immobili in questione, siti nel Comune di Amorosi, individuati in C.F. al Fg 9 p.lla 927 sub 1 (ex p.lla) e C.T. al Fg 9 p.lla 136 di proprietà 1/1 - [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], sono pervenuti alla stessa con ATTO del Notaio Maria Luisa D'Anna, del 19/05/2010, trascritto il 18/06/2010 ai nn. 7432/5304.

Alla luce di tanto non vi sono quote indivise, e pertanto, non vi sono difficoltà alla vendita.

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

Fabbricato unifamiliare indipendente e terreno, siti nel Comune di Amorosi, alla Via Calore, con accesso unico dalla strada comunale Via Calore, così costituiti:

- A. Fabbricato ad uso abitativo, in muratura, che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre il sottotetto (soffitta), collegati da una scala interna;
- B. Terreno retrostante all'abitazione, di superficie mq 60, adibito a giardino con accesso dal fabbricato, parzialmente recintato e con la presenza di alcuni alberi da frutto.



